



SCH Le Bled
Rue Saint-Martin 7
1003 Lausanne
021 566 12 83
info@lebled.ch
www.lebled.ch

RAPPORT D'ACTIVITES 2018

Durant l'année 2018, le Conseil d'administration (CA) a poursuivi ses activités dans plusieurs domaines : le suivi de la direction, la gestion de la coopérative (membres, finances, etc.), le développement du projet des Plaines-du-Loup et la mise en place de la section « PDL-PPA1 ».

Conseil d'administration (CA)

Composition

Le CA est composé comme suit :

- Président : Samuel Bendahan
- Vice-présidente : Elinora Krebs
- Trésorier : Maurizio Mattia
- Membres : Véronique Biollay Kennedy, Lucia Bordone, Jean-Luc Kolb, Jean-Michel Piguet, Daniel Prelaz & Julien Woessner.

Le CA s'est réuni à 13 reprises en plénière.

Délégations

Les membres du CA participent comme membres aux comités suivants :

- Coco : (commission de construction) Elinora Krebs, Julien Woessner, accompagnés du Directeur Yves Ferrari. Ce comité engage le CA sur les aspects liés à la construction du projet des Plaines-du-Loup pour le PPA1.
- Administration, finances & RH : Samuel Bendahan, Elinora Krebs, Maurizio Mattia du directeur Ferrari. Ce comité a pour objectif de soutenir stratégiquement le directeur.
- Règlements : Jean-Michel Piguet, Jean-Luc Kolb, Maurizio Mattia accompagnés du directeur. Ce comité a pour objectif de préavisier le CA sur des questions portant des modifications de Statuts et de règlements.
- Communication : Véronique Biollay Kennedy, Lucia Bordone, accompagnées du directeur. Ce comité est chargé de préavisier le CA à propos des Newsletters aux membres ainsi que sur les activités envisagées (y compris pour les groupes de travail imaginés lors de la création de la SCCH Le Bled)
- Pièce urbaine E (représentation de la SCCH Le Bled au sein de la pièce urbaine E) : Yves Ferrari et Tribu architecture SA, Jean-Luc Kolb en est le remplaçant.

Représentations

Le CA a été représenté au sein de différentes associations :

- Comité de la Pêche (www.pechelausanne.ch) dont la SCCH Bled est membre et est représenté par Jean-Michel Piguet
- L'Armoup (association romande pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique – armoup.ch) dont la SCCH Le Bled est membre et est représentée par Elinora Krebs qui siège au comité.

Direction

Le directeur, engagé à 50%, a organisé le travail pour assurer le suivi de la coopérative, pour développer le projet des Plaines-du-Loup PPA1 et pour assurer le suivi de la section PDL-PPA1.

- 1) Suivi de la coopérative :
 - Soutien au CA pour l'organisation des séances et la rédaction des PV.
 - Soutien aux différents comités pour l'organisation, la rédaction et le suivi des décisions (règlements, modifications statutaires, plaquettes, etc.).
 - Représentation de la coopérative lors de demandes particulières (médiats ou autres coopératives).
- 2) Suivi du développement du projet des Plaines-du-Loup PPA1 :
 - Lien direct avec les architectes, l'Office fédéral du logement (OFL), la Ville de Lausanne, etc.
 - Représentation de la coopérative (RMO) lors des séances des investisseurs de la pièce urbaine E (PUE) en présence d'un de nos architectes mandataires.
- 3) Suivi de la section PDL-PPA1 :
 - Gestion administrative et financière de la section « PDL-PPA1 » (changements de logements, parts sociales, etc.)
 - Mise en place avec les architectes d'un système de pondération des loyers permettant d'émettre des factures pour les parts sociales « logement ».
 - Structuration avec les architectes des séances de groupes thématiques (GT logement, salle polyvalente, locaux communs).

Le directeur a également suivi les 8 modules d'un jour développés par l'Armoup que la SCCH Le Bled lui a offert.

Coopérative

Gestion des membres

La reprise de la comptabilité par la coopérative n'a malheureusement pas permis de reprendre complètement la gestion des membres de la coopérative. Si les membres au 31 décembre 2017 ont bien été intégrés dans la base de données pour leur transmettre les informations, l'accueil et la gestion des nouveaux membres durant l'année 2018 n'a pas toujours été aussi rapide que souhaité.

Durant le quatrième trimestre, le CA a souhaité que seuls les membres qui cotisent reçoivent les informations de la coopérative. Si la procédure mise en place ne s'est terminée qu'en début 2019, elle a permis de constater que les membres ne sont pas toujours aussi disciplinés que souhaité. La situation des membres au 31 décembre 2018 est donc la suivante :

- 437 membres inscrits
- 168 désinscriptions (cotisations non payées, membres injoignables, etc.)

La gestion des membres (rappels, suivi des cotisations et bientôt des parts sociales, etc.) durant l'année 2018 a, une nouvelle fois, été une charge importante et fastidieuse de la direction. Les procédures de simplification mises en place durant l'année ont certes porté leurs fruits, mais le processus gagne encore à être rationalisé. Si le temps consacré aux tâches purement administratives ne peut pas être compressé (paiements effectués conformément aux références se trouvant au pied de la facture, annonce des changements d'adresses postales ou courriels, etc.), le CA envisagera de déléguer ces tâches sous forme de mandat au cours de l'année 2019.

Informatique

Le logiciel Winbiz a été très largement exploité durant l'année 2018. Le directeur a continué à se former afin de pouvoir répondre aux demandes sans cesse plus compliquées (compensation de facture de mandataires avec l'achat de parts sociales, recherche des membres qui n'ont pas respecté les références sur les factures, amélioration du plan comptable, etc.).

Financement

La reprise de la comptabilité (assurée jusqu'à fin 2017 par Tribu Architecture SA) a permis la mise en place d'un plan comptable, de newsletters, d'attestation, de facturation ainsi que l'intégration des nouveaux membres dans la base de données (gérée jusqu'à fin 2018 par Tribu Architecture SA).

A fin 2018, les ventes de parts sociales (PS) ont été les suivantes :

- | | |
|--|---------------|
| - PS non liées à une surface (dites de construction) : | 1'057'600 CHF |
| - PS liée à une surface (dites de logement) : | 443'700 CHF |
| - PS de section (PDL-PPA1) : | 6'600 CHF |

Total	1'507'900 CHF
--------------	----------------------

Le CA tient à remercier toutes les personnes qui ont acheté des parts sociales durant l'année 2018 et qui ont donc permis à la coopérative de ne pas faire appel au crédit relais de la Ville de Lausanne.

Prospection de terrains

Plusieurs sollicitations, qui ne correspondaient malheureusement pas aux critères de la SCCH Le Bled, ont été reçues pour des terrains à construire ou pour des rénovations de bâtiments permettant d'agrandir le parc immobilier de la coopérative. Au 31 décembre 2018, les forces restent donc concentrées sur le projet des Plaines-du-Loup PPA1. La SCCH Le Bled reste cependant ouverte à toutes nouvelles propositions.

Projet

Appel d'offre mandataires

Plusieurs appels d'offres mandataires ont été lancés en mars 2018. Après une série de questions-réponses et une audition des candidats, la COCO a validé les choix retenus. Les mandataires suivants sont donc des partenaires à part entière du projet des Plaines-du-Loup PPA1 :

- Génie civil (Ingéni SA à Lausanne)
- Physique du bâtiment, chauffage et ventilation (Chuard ingénieurs SA au Mont-sur-Lausanne)
- Electricité (CICE Sàrl à Vevey)
- Sanitaire (CCTB SA à Vevey)
- Incendie (Fire safety SA à Montreux)

La collaboration avec nos mandataires architectes est bonne et le projet a pu franchir une étape importante avec la demande d'autorisation de construire. Choisi par les investisseurs de la PUE au terme d'un mandat d'étude parallèle en 2017, l'architecte paysagiste (Hüsler & Associés SA à Lausanne) a été très précieux pour aboutir à cette étape importante.

Demande d'autorisation de construire

Constitué en société simple, les 5 investisseurs de la PUE devaient, pour répondre au plan partiel d'affectation n°1 (PPA1), déposer un concept d'ensemble commun à tous. Cette étape a été réalisée en juillet 2018.

Quelques semaines plus tard, soit le 7 novembre 2018, l'ensemble des investisseurs de la PUE ont déposé la demande d'autorisation de construire au bureau des permis de construire (BPC) de la Ville de Lausanne. Cette étape, communiquée dans l'une des dernières newsletters, est un pas important dans le développement du projet étant donné qu'elle permet à l'ensemble des services de la Ville de se déterminer quant aux éventuelles modifications à apporter au projet (la réponse de BPC parviendra aux architectes fin février 2019). Cette période, que la municipalité a promis d'être plus courte qu'usuellement, correspond à la phase durant laquelle la SCCH Le Bled ne maîtrise pas le calendrier.

Afin de suivre l'ensemble des étapes du projet et son évolution, la COCO s'est réunie 11 fois au cours de l'année 2018.

La SCCH Le Bled remercie Tribu Architecture SA pour son soutien, son engagement et ses apports au cours de l'ensemble des phases de ce projet des Plaines-du-Loup PPA1.

PUE

Le projet des Plaines-du-Loup PPA1 est véritablement complexe, non seulement en raison des exigences élevées de la Ville de Lausanne, mais également en raison de la multiplicité des acteurs. Avec 5 investisseurs, dont l'un est un promoteur, il n'a fallu pas moins de 17 séances en 2018 pour trouver les solutions nécessaires à l'avancement du projet. Les dernières d'entre elles ont duré entre 4 à 6 heures. Le directeur représentait la SCCH Le Bled et le chef de projet qui était également présent permettait de répondre à l'ensemble des aspects techniques.

Section

Suivi

Au cours de l'année 2018, la composition de la section a quelque peu changé étant donné que :

- 22 ménages ont démissionné, remplacés par les viennent-ensuite
- 8 ménages ont changé de logement durant l'année
- 6 ménages ont rejoint la section à la suite du 2^{ème} appel à candidature envoyé à tous les membres de la coopérative le 25 octobre 2018

Un comité de la section, composé de 5 membres (3 femmes et 2 hommes ; 3 futurs locataires et 2 futurs PPE), a été élu lors de l'AG de section du 4 décembre 2018. Ce comité a notamment pour objectif de faire le lien (questions, suivi des GT, etc.) entre les membres de la section et le directeur.

Démarches participatives

Le dernier atelier, animé par M. Laurent Bonnard et Mme Camille Rol, s'est déroulé le 23 janvier 2018. Il a permis de faire quelques recommandations qui ont été prises en compte par les architectes dans le cadre du développement du projet qui s'est effectué en parallèle des AG de sections.

La demande d'autorisation de construire ayant été déposée début novembre 2018, les démarches participatives ont repris début 2019 avec différents GT.

Assemblées générales de section

4 AG de section ont eu lieu en 2018, soit les 27 mars, 5 juin, 25 septembre et 4 décembre. Ces étapes ont permis de présenter un cahier des typologies, l'attribution des logements, un cahier des logements, les caractéristiques des logements ainsi que les plans au 4 décembre 2018 sur lesquels tous les membres de la section ont clairement pu identifier leur logement. Ces étapes ont été soigneusement préparées et les membres ont eu de nombreux formulaires à compléter pour assurer un traitement équitable et structuré, comme par exemple :

- Formulaire changement de logement (v.180928)
- Formulaire échange de logements (v.180628)
- Formulaire inscription logements (v.180605)
- Formulaire inscription aux logements vacants (v.181025)
- Formulaire informations du ménage (v.180327)
- Formulaire conversion des parts sociales conjoints (v.180605)

Lausanne, le 2 avril 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'SB' or similar initials, enclosed within a circular scribble.

Samuel Bendahan, Président SCCH Le Bled